Stadt Schmalkalden

Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet Möckerser Berg“

im Ortsteil Mittelschmalkalden

Begründung



19.Juli 2023

Planverfasser:

Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung
Dr.-Erfurth-Straße 3 98527 Suhl Telefon 03681 705436 p-m-schmidt@t-online.de

Inhalt

1. Allgemeine Angaben ____ 3

2. Aufgabenstellung ____ 4

3. Rechtliche Grundlage ____ 5

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Nachweis des Bedarfs ____ 6

5. Lage des Bebauungsplangebiets ____ 8

6. Bestand ____ 11

7. Planung ____ 12

7.1 Umweltschutz und Eingriffsregelung ____ 16

8. Emissionsschutz ____ 17

9. Altlasten ____ 17

10. Wasserschutzgebiete ____ 18

11. Erschließung, Baugrund, Altlasten ____ 18

12. Verfahren ____ 21

1. Allgemeine Angaben

Maßnahme:	Bebauungsplan „Möckerser Berg“ im Ortsteil Mittel-schmalkalden
Auftraggeber:	Stadt Schmalkalden
Standortangaben:	
Land	Thüringen
Kreis	Schmalkalden-Meiningen
Gemeinde	Stadt Schmalkalden
Flur	Gemarkung Mittelschmalkalden,
Flurstücke	Flur 08 Flurstücke Nr. 163, 164, 165, 166, 167, 168, 510/152, 511/152, 401/231 Flur 09 Flurstücke Nr. 41/13, 41/16, 158/1, 312/152 tw., 158/2, 159 tw., 295/42, 296/43,
Flächengröße	26194 m²
Planungsunterlage:	Vermessungskarte m 1:250, Ingenieurbüro für Vermessung Jan Hörschelmann, 2022 Allgemeine Liegenschaftskarte und Luftbild, Geoproxy, Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Projektnummer	220101

2. Aufgabenstellung

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet in ihrem Ortsteil Mittelschmalkalden aufzustellen. Ziel ist es, eine teilerschlossene Fläche am Siedlungsrand zukünftig für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu nutzen. Im Plangebiet sollen ca. 25 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden können.

Vorhandene natürliche Elemente – Baumhecken und eine Streuobstwiese - sind in die Planung einzubeziehen. Ein Hohlweg ist als Bodendenkmal bei der Planung zu berücksichtigen. Der schonende Umgang mit Boden, die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie die gestalterische und funktionale Einbindung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan ebenfalls zu beachten.

Der Bebauungsplan soll entsprechend § 2 BauGB aufgestellt werden. Die Ergebnisse eines Grünordnungsplans sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu integrieren.

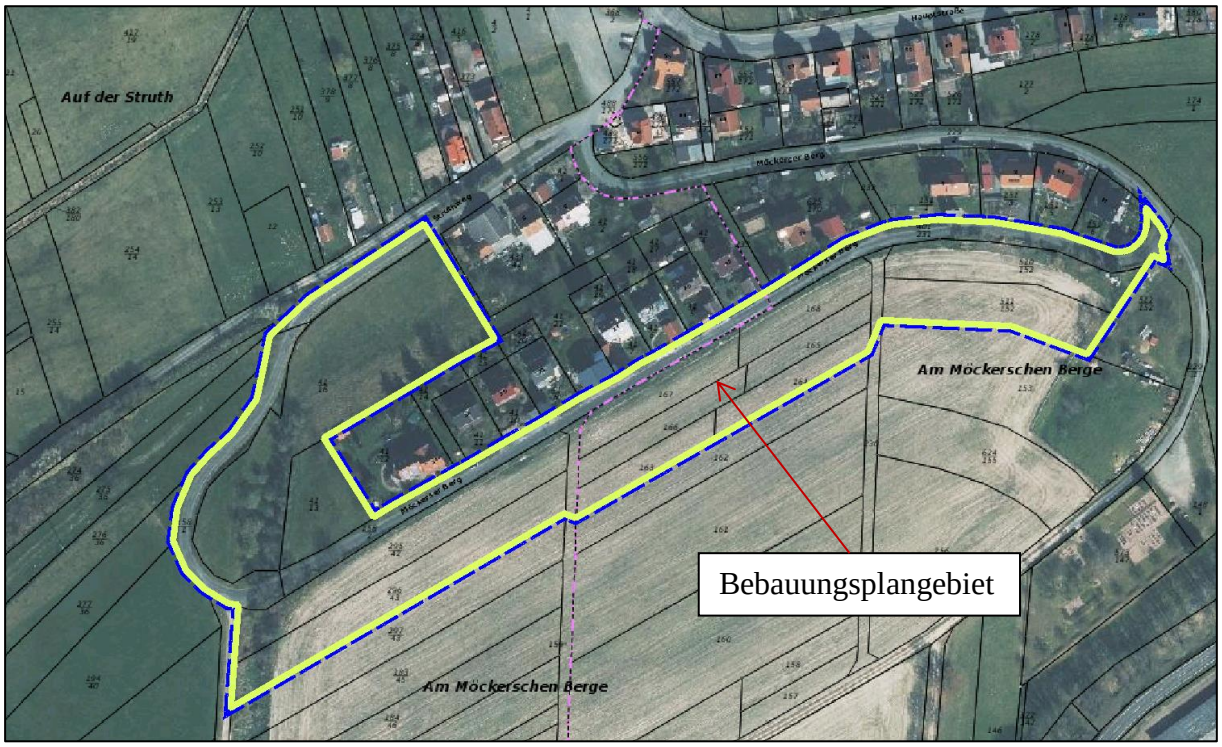


Abbildung 1 Lage des Bebauungsplangebiets (Luftbild geoproxy)

3. Rechtliche Grundlage

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)geändert worden ist.

PlanZVO Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ThürBO Thüringer Bauordnung (ThürBO)vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321).

BNatschG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

ThürKO Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127).

ThürDSchG Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.S. 731, 735).

ThürNatG Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz) geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Nachweis des Bedarfs

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 für das gesamte, heute wesentlich erweiterte Stadtgebiet neu aufzustellen. Dazu hat der Stadtrat der Stadt Schmalkalden am 17.03.2008 den Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) die notwendige Planungsgrundlage für die Stadtentwicklung geschaffen. Diese Planung ist derzeit in Bearbeitung (Februar 2023). Die Bearbeitung des Flächennutzungsplans wird im Anschluss an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept fortgesetzt. Bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan sind die für die jeweiligen Gemeinden bzw. Ortsteile gültigen Planungen maßgebend. Für das Bebauungsplangebiet Möckerser Berg bedeutet das, dass die Satzung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt, da der Beschluss der Stadt Schmalkalden zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2008 fortwirkt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigen für das Bebauungsplangebiet Möckerser Berg zum überwiegenden Teil Landwirtschaftsflächen und nur im nordwestlichen Teil Wohnbauflächen (Abbildung 2). Das dargestellte Wasserschutzgebiet, das den westlichen Teil des Plangebiets einnahm, wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die dargestellte Grünfläche wird in die im Bebauungsplan enthaltene Fläche für den Erhalt von Pflanzungen und die Bepflanzung (Streuobstwiese) einbezogen. Die Erweiterung der Bebauungsfläche südlich der Straße Möckerser Berg um ca. 1 ha Wohngebietsfläche und ca. 2900 m² auf denen Hecken und Feldgehölze angepflanzt werden sollen, sind nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung. Planungsziel des Flächennutzungsplans war die Nutzung für die Landwirtschaft. Die Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken in der Stadt Schmalkalden erfordert die Erschließung neuer Baugebiete. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden

In Schmalkalden besteht ein Bedarf an Baugrundstücken für neue Wohnhäuser. An die Stadt werden kontinuierlich Anfragen von Bauwilligen zu verfügbaren Baugrundstücken gestellt. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Erschließung neuer Baugebiete im bisherigen Außenbereich ist Planungsziel der Stadt. Deshalb hat sie für die Planung des Wohnbedarfs den Bestand an Baulücken und Brachflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht. Eine bedarfsdeckende Bereitstellung von Bauplätzen aus dem Bestand von Baulücken oder Brachen soll mittelfristig möglich sein. Nach Ermittlung der Stadtverwaltung werden ab dem Jahr 2024 pro Jahr 5 bis 7 Bauplätze benötigt. Die Stadt verfügt nach Ausnutzung der bisher erschlossenen Baugebiete über kein Angebot mehr. Im Ergebnis kann die Stadt auf die Erschließung neuer Baugebiete nicht verzichten, wenn sie den Bedarf decken und die Abwanderung von Bewohnern vermeiden will.

5. Lage des Bebauungsplangebiets

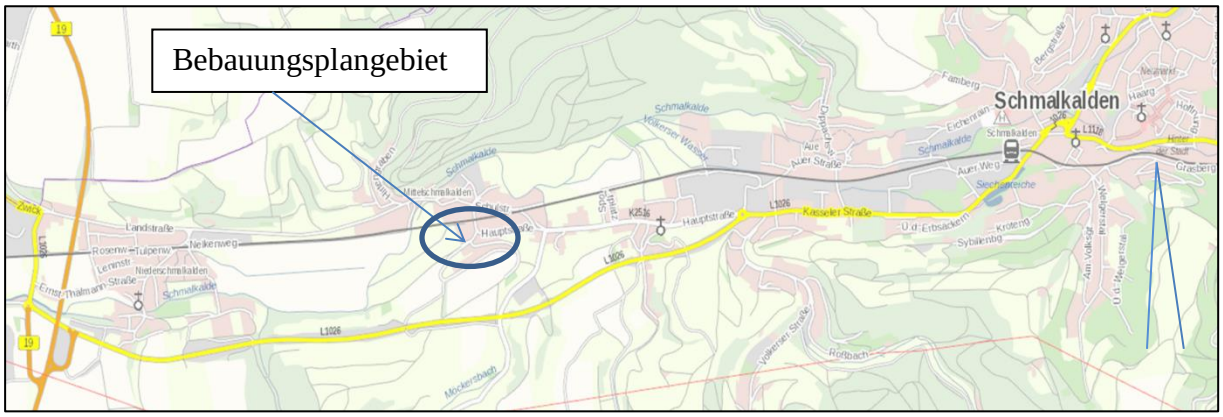


Abbildung 3 Lage des Bebauungsplangebiets im Stadtgebiet Schmalkalden
(Kartengrundlage geoproxy Thüringen)

Das Plangebiet liegt im Tal der Schmalkalde, ca. 3 km westlich des Stadtzentrums von Schmalkalden, auf einem nach Nordwesten geneigten Hang des Möckerser Berges. Der tiefst gelegene Punkt befindet sich bei 277 m (Struthweg) und bei 303 m ü. NHN der höchstgelegene Geländepunkt im Süden des Plangebiets.

Das Plangebiet grenzt südlich an ein mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet an. Im Osten und Westen befinden sich Landwirtschaftsflächen, die als Wiesen und Weiden genutzt werden. Im Süden erstreckt sich ein Acker über die gesamte Ost-Westausdehnung des Plangebiets.

Verkehrlich ist das Plangebiet an die „Hauptstraße“ (K 2516) im Ortsteil Mittelschmalkalden durch die Straßen Möckerser Berg und Struthweg angeschlossen. Im Ortsteil Mittelschmalkalden befindet sich ein Haltepunkt der Südthüringenbahn (ca. 500 m Fußweg), der tags im Stundentakt mit einer Verbindung nach Schmalkalden (Suhl) bzw. Wernshausen (Meiningen, Bad Salzungen) bedient wird. Im Ort verläuft der Radweg im Schmalkalde-Tal, über den z. B. Arbeitsstätten in Wernshausen oder die Schule in Schmalkalden mit dem Fahrrad erreicht werden können.

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der naturräumlichen pflanzengeografischen Gliederung Thüringens im s. g. südwestlichen Buntsandsteinland. Charakteristische Elemente dieser Formation sind Ackerflächen auf den reicheren, ebenen Standorten, die von wertvollen Landschaftselementen, wie Hecken, Streuobstwiesen oder Hohlwegen begleitet werden[1]. Insofern ist das Plangebiet ein typischer Ausschnitt des südwestlichen Buntsandsteinlandes. Die im Plangebiet anzutreffenden Böden sind sandig lehmiger Kies und sandiger Lehm über Kies. Die potenzielle natürliche Vegetation sind Hainsimsen-Waldmeister- und Sternmieren-Eschen-Buchenwälder.

[1] Nach Flora von Thüringen, Zühndorf u.a. 2006

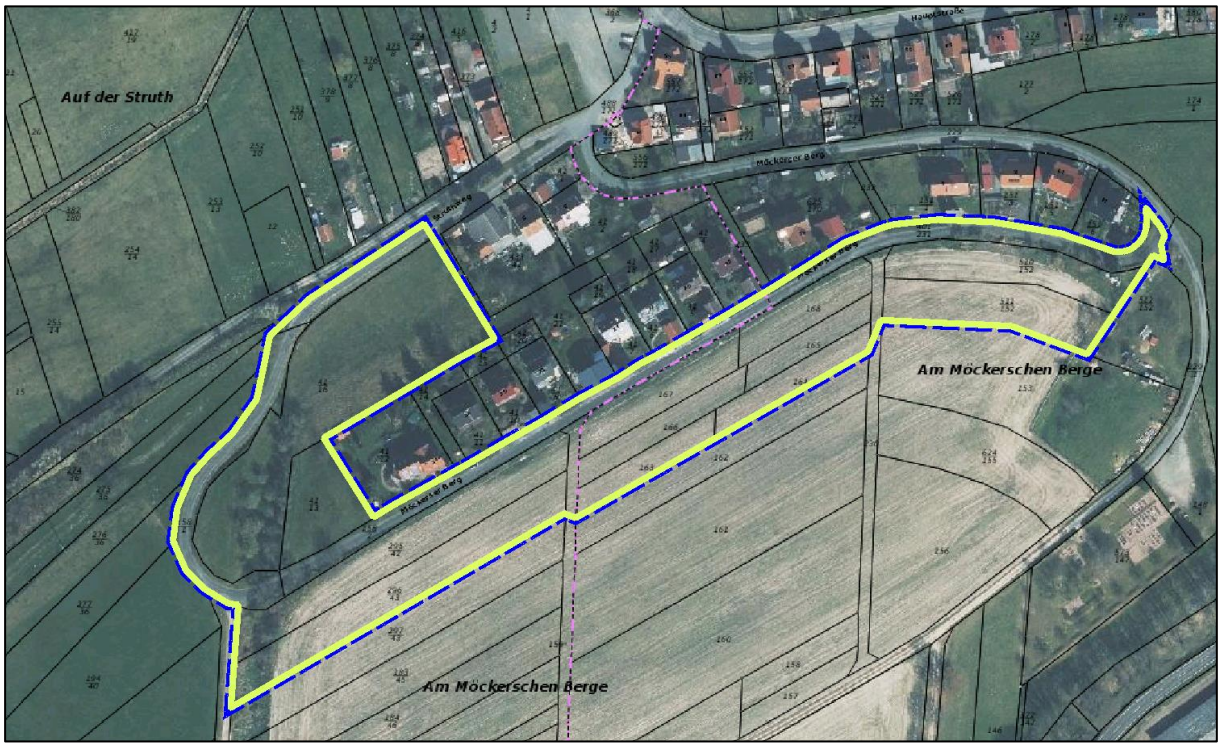


Abbildung 4 Luftbild des 26.195 m² großen Bebauungsplangebiets

(Kartengrundlage geoproxy Thüringen)



Abbildung 5 Ansicht des Bebauungsplangebiets vom Struthweg nach Osten



Abbildung 6 Ansicht des Bebauungsplangebiets von der Straße Möckerser Berg nach Westen



Abbildung 7 Ansicht des Plangebiets von der Straße Möckerser Berg nach Osten



Abbildung 8 Ansicht des Bebauungsplangebiets links der Straße Möckerser Berg von Osten



Abbildung 9 Ansicht der Straße Möckerser Berg am Abzweig zum Friedhof nach Westen

6. Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist in zwei Teile gegliedert. Der nördliche kleinere Teil liegt am Fuß des nach Nordwesten geneigten Mökerser Berges. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Grünland (Mähwiese) genutzt. Nach Westen schließt sich eine Mulde an, die nach Süden den Hang hinauf bis zur Straße Möckerser Berg reicht. Diese Mulde ist der Rest einer ehemaligen Handelsstraße und als Bodendenkmal ausgewiesen. Die Fläche ist ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop – Streuobstwiese. An die Mulde anschließend finden sich als Grünland und Hausgarten genutzte Flächen. Der zweite Plangebietsteil ist ein ca. 400 m langer und 30 bis 35 m breiter Streifen entlang der Straße Möckerser Berg. Die Böschungen an den östlichen und westlichen Enden dieses Streifens sind mit Hecken und Bäumen bewachsen. Die übrige Fläche wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die beiden im Gebiet liegenden Straßen – Abschnitte des Struthweg und der Straße Möckerser Berg – sind in einer Breite von bis ca. 3,5 m mit Bitumen befestigt. Beidseits der Straße befinden sich in wechselnder Breite mehr oder weniger bewachsene Bankette, Böschungen und im nördlichen Gebietsteil ein Entwässerungsgraben.

Das Plangebiet wird von einer Mittelspannungsleitung der Elektroenergieversorgung parallel zum Struthweg tangiert. Von einem auf dem südlich des Plangebiets, auf dem Möckerser Berg, liegenden Trinkwasserhochbehälter verläuft eine so genannte Fallleitung quer durch das Plangebiet in Richtung der Ortsmitte.

7. Planung

Die Stadt Schmalkalden entwickelt eine Außenbereichsfläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO.

Dem Plan liegt ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde, der aus mehreren Bebauungsvarianten ausgewählt wurde.



Abbildung 10 Städtebaulicher Entwurf Vorzugsvariante

Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient dem Wohnen (§ 4 BauNVO). Die entsprechend der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Bas. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO) sind nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Nutzungen liegt in deren großem Flächenverbrauch und der für diese Nutzungen ungenügenden Verkehrserschließung begründet. Sie können an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet eingeordnet werden.

Maß der baulichen Nutzung;
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt wird jeweils das Höchstmaß.
Es werden in den Ordnungsbereichen die Grundflächenzahl GRZ = 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze (§ 17 BauNVO). Die zulässige Grundfläche wird bei kleinen Grundstücken und z. B. einer Bebauung mit einem Doppelhaus ausgenutzt. Bei diesen Grundstücken kann auch der Rückgriff auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zur Anwendung kommen, um alle für die Nutzung des Grundstückes erforderlichen Anlagen zulassen zu können.
Die Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 wird in Ordnungsbereichen mit kleinen Grundstücken festgesetzt, um diese in der vorgesehenen Weise mit maximal 2 oberirdischen Geschossen bebauen zu können. In den anderen Ordnungsbereichen gilt für die Geschossflächenzahl GFZ = 0,6. Ziel der Festsetzung ist eine weitgehende Ausnutzung der Grundstücke und die Wahrung des Bebauungsmaßstabs auf großen Baugrundstücken.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch die Traufhöhe als Obergrenze bestimmt. Da das Plangebiet große Höhenunterschiede aufweist, ist ein dem jeweiligen Standort angepasster Höhenbezug festzusetzen. Die Traufhöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen unterem und oberen Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt. Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens soll sich an der vor Baubeginn vorhandenen Geländehöhe ausrichten. Das Plangebiet ist vermessen, so dass die Höhenlage einzelner Geländepunkte durch Interpolation ermittelt werden kann. Festgesetzt wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens, der 0,5 m über der mittleren Höhenlage aller vom geplanten Gebäude überbauten vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Geländepunkte liegen darf.
Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Dachabschluss (z. B. Attika). Bei Satteldächern ist der gedachte Durchstoßpunkt der Außenseite der traufseitigen Gebäudefassade durch die Dachhaut oberer Bezugspunkt.

Bauweise ((§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
In den Ordnungsbereichen die an die Straße Möckerser Berg angrenzen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im an den Struthweg angrenzenden Ordnungsbereich wird keine Festsetzung zur Hausform getroffen, um im Bedarfsfall auch Reihenhäuser errichten zu können.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Die durch die Baugrenzen oder Baulinien bestimmten Baufenster sind ca. 15 m tief, so dass sich für den Standort des Gebäudes abhängig von der Grundrissform und –größe Spielräume für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ergeben.
Die Festsetzung der Baulinie zielt auf die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht entlang der Straße Möckerser Berg.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück ein Gartenpavillon oder Geräteschuppen mit einer Grundfläche von bis zu 12 m² und bis 3 m Gebäudehöhe zulässig. Ziel ist es, die Hausgärten zu einem optisch zusammengehörigen gärtnerisch gestalteten Freiraum zusammenzufassen. Störungen durch willkürliche Einbauten (Schuppen, Lauben, Abstellräume, Kleintierställe) sollen vermieden werden. Der Bedarf an solchen Einrichtungen kann in dem zulässigen 12 m² großen Gebäude oder innerhalb des Baufensters untergebracht werden.

Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird für Wohnbaugrundstücke die Grundstücksgröße auf 1000 m² als Höchstmaß begrenzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsfläche wird ohne Aufteilung in Fahrbahn, Gehweg oder Verkehrsgrün festgesetzt.

Oberirdische oder unterirdische Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) sind im Plangebiet für zwei Anlagen festgesetzt.
Der Trinkwasserversorgung der Stadt Schmalkalden dient eine das Plangebiet querende Trinkwasserleitung (Fallleitung). Eine Neuverlegung der Leitung im Bereich der Straße Möckerser Berg in einer Wegeparzelle ist geplant. In diesem Bereich ist auch eine Fläche für eine Druckerhöhungsanlage, die zur Versorgung der südlich der Möckerser Straße gelegenen Grundstücke erforderlich ist, festgesetzt.
Im nördlichen Plangebietsteil überspannt eine Mittelspannungsleitung zukünftige Baugrundstücke.
Die Leitung sollte im Zuge der Erschließung des Baugebiets als Kabel im Straßenraum verlegt werden.

Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB),

Um die Überflutung der Baugrundstücke südlich der Straße Möckerser Berg bei Starkregen durch vom angrenzenden, oberhalb liegenden Acker abfließendes Regenwasser zu vermeiden, ist in dem an der Grundstücksgrenze geplanten Gehölzstreifen eine Mulde anzulegen. Die Mulde und die Anlage zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet sind im Zuge der Erschließung des Plangebiets zu planen und herzustellen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB);
Der Grünordnungsplan beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft, die auch im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung als Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht erforderlich sind und im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Erhalt und Erweiterung der Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop
- Entwicklung eines Gehölzstreifens als dreireihige Strauchhecke als Abgrenzung zur Ackerfläche in Kombination mit der Mulde zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser
- Erhalt von Bäumen
- Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und entlang der Straße Möckerser Berg
- Festsetzungen zur Grüngestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke.

Festsetzungen zur Gestaltung (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 88 ThürBO)
Dachform
Im Bebauungsplan wird die Dachform als Satteldach oder Flachdach festgesetzt. Die unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzenden Ordnungsbereiche erhalten Satteldächer. In Anpassung an die Farbe der im Ort vorhandenen Dächer sollen nur rote Dachdeckungen zulässig sein.
Dem Bedarf nach modernen Bauformen und kostensparendem Bauen wird in den Ordnungsbereichen 2 und 3 südlich der Straße Möckerser Berg entsprochen. Hier dürfen nur Häuser mit Flachdach errichtet werden.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen
Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Holzlattenzäune mit senkrecht angebrachten Latten und maximal 1,5 m Höhe zulässig.
Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen außerdem auch Mauern mit Oberflächen aus grauem Sichtbeton und maximal 1,2 m hoch errichtet werden. Sie müssen einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 0,5 m einhalten.

7.1 Umweltschutz und Eingriffsregelung

Der Eingriff in Natur und Landschaft und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im beigefügten Grünordnungsplan[2] beschrieben. Die dort ermittelten Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege des Bestands und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten:
Die Erhaltung und Erweiterung des gesetzlich geschützten Biotops Streuobstwiese.
Die Pflanzung von Hecken entlang der südlichen Grenze des Plangebiets.
Die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen werden mit Standortbindung in den Grünflächen und ohne Standortbindung entlang der Straße Möckerser Berg getroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope
Die als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesene Streuobstwiese im westlichen Teil des Plangebiets wird erhalten und als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft erweitert. Für das östlich an das Plangebiet angrenzende gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstwiese) sind durch die Umsetzung der Planung ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Artenschutz
Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Für das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten im und im Umkreis des Plangebiets, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans dauerhaft beeinträchtigt werden könnten, liegen keine Hinweise vor.

Bodenschutz
Auf die Minimierung der versiegelten Flächen sowie auf den sorgsamen Umgang mit Boden wird hingewiesen (Bodenschutzgesetz).
Der Forderung zum sparsamen Umgang der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) wird u. a. durch die Festsetzung zur Beschränkung der Flächengröße der Baugrundstücke auf 1000 m².entsprochen
Das Bodendenkmal Hohlweg/alte Handelsstraße wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

[2] GOP, Schmidt, 2023

8. Emissionsschutz

Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet bestehen die allgemeinen Anforderungen an den Lärmschutz innerhalb Allgemeiner Wohngebiete. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind einzuhalten. Als störende Lärmquelle kommt nur Verkehrslärm in Betracht.
Die von der südlich des Plangebiets (300 m NHN) liegenden Landesstraße L 1026 (300 m NHN) ausgehenden Emissionen werden vom dazwischen liegenden Möckerser Berg (305 m NHN) abgeschirmt.

Luftreinhaltung

Zur Reinhaltung der Luft bestehen keine besonderen Anforderungen. Eine Vorbelastung des Gebiets durch Luftverunreinigungen besteht nicht.
Südöstlich des Plangebiets befindet sich in einem Seitental der Schmalkalde eine Stallanlage. Sie liegt an der Straße nach Möckers (K2516) in ca. 200 m Entfernung. Die Stallanlage wird für die Rinderhaltung genutzt. Die Nutzungsaufgabe der Anlage durch den Betreiber, ist entsprechend einer Information der Stadtverwaltung geplant.

Gerüche durch die Düngung der Ackerflächen

Mit der Planung rückt die Wohnbebauung an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran. Die Bewirtschaftung des angrenzenden Ackers ist mit der Emission von Gerüchen fester und flüssiger Dünger verbunden. Diese werden auch zukünftig ein bis zweimal jährlich auftreten und sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Schutz vor Staub

Die exponierte Lage des südlich an das Plangebiet angrenzenden Ackers sowie die mit der Bewirtschaftung verbundene zeitweise vegetationslose Bodenfläche können dazu führen, dass Boden als Staub abgetragen und verfrachtet wird. Die an der südlichen Grenze des Plangebiets geplante Hecke wird als Staubfilter für die dahinter liegenden Grundstücke wirken.

9. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

10. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserschutzgebiet oder Risikogebiet.
Wasserschutzgebiete (Trinkwasser, Heilquellen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11. Erschließung, Baugrund, Altlasten

Verkehr

Das Plangebiet ist gegenwärtig über einen 3 bis 3,5 m breiten Wohnweg an die „Hauptstraße“, eine Wohn-Sammelstraße, im Ortsteil Mittelschmalkalden angebundenen. Struthweg und die Straße Möckerser Berg bilden einen 970 m langen Ring, der auf 410 m Länge nur im Einrichtungsverkehr genutzt werden kann. Angeschlossen sind derzeit 16 Wohngrundstücke, davon 9 im Abschnitt des Einrichtungsverkehrs. Die Zufahrt zum Friedhof des Ortsteiles wird ebenfalls über die Straße Möckerser Berg gewährleistet.
Die Straßen werden derzeit als Mischverkehrsfläche genutzt. Separate Fußwege sind nicht vorhanden. Bei Begegnungs- und Überholvorgängen werden befestigte Grundstückseinfahrten oder die begrünten Randbereiche genutzt (vgl. Abbildung 4). Die vorhandene Straße soll auch der Verkehrserschließung des B-Plangebiets (zusätzlich 25 angeschlossene Wohngrundstücke) dienen. Innerhalb des Plangebiets ist deshalb vorgesehen, die Straßen Möckerser Berg und Struthweg in einer Breite von bis zu 6 m auszubauen. Einschließlich der 0,5 m breiten Seitenstreifen wird deshalb eine Verkehrsfläche von mindestens 7 m Breite im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gestaltung des Straßenraums und die Betriebsweise (Mischverkehr oder Trennung von Auto- und Fußgängerverkehr) werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Trinkwasser

Die Gebäude im Struthweg können aus dem bestehenden Netz versorgt werden. Die Wasserversorgung für die südlich der Straße Möckerser Berg geplanten Häuser kann aus den Leitungen in der Möckerser Straße erfolgen. Für die oberhalb 280 m NHN liegenden Grundstücke (EG-Fußboden) reicht der derzeitig verfügbare Leitungsdruck nicht aus. Es macht sich deshalb eine Anlage zur Druckerhöhung erforderlich, um die oberhalb der 280 m-Linie liegenden Häuser mit dem notwendigen Wasserdruck versorgen zu können. Im Bebauungsplan ist eine Fläche südlich der Straße Möckerser Berg für die Versorgungsanlage festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB).

Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser wird aus dem Trinkwassernetz erfolgen. In der Straße Möckerser Berg befinden sich zwei Unterflurhydranten. Für die Sicherung des Löschwasserbedarfs noch fehlende Wasserentnahmestellen sind im Zuge der Erweiterung des Trinkwassernetzes zu errichten.

Abwasser

Das Abwasser ist ausschließlich der zentralen Abwasserentsorgungsanlage zu zuführen. Die Ableitung erfolgt im Mischsystem. Anbindepunkt ist der Kanal in der „Hauptstraße“. Inwieweit vorhandene Kanäle zwischen diesem Hauptsammler und dem Plangebiet in den Straßen Struthweg und Möckerser Berg benutzt werden können, bedarf weiterer Untersuchungen durch das Entsorgungsunternehmen. Die Abwasserkanäle in der Straße Möckerser Berg sowie im Struthweg sind für die Entsorgung der Abwässer aus dem Plangebiet voraussichtlich neu zu bauen.

Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vorzugsweise auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Werden dafür nicht die Vegetationsflächen genutzt und sollen spezielle Anlagen zur Versickerung errichtet werden, ist ein entsprechender Versickerungsnachweis von den Bauherren zu erbringen. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser kann dem Mischwasserkanal zugeführt werden.
Hangwasser, Sickerwasser und Wasser aus Quellen darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es ist gesondert in den Vorfluter zu leiten.

Schutz vor Starkregenereignissen

An die geplanten Grundstücke südlich der Möckerser Straße schließen sich Ackerflächen an. Das natürliche Gefälle weist in Richtung der Grundstücke. Bei bestimmten Wetterlagen und während der Zeit ohne Pflanzenbewuchs auf dem Acker besteht die Gefahr, dass oberflächlich große Wassermengen, die nicht vom Boden aufgenommen oder von Pflanzen zurückgehalten werden können, auf die geplanten Grundstücke vordringen. Um dies zu verhindern, ist eine an der Grenze zum Wohngebiet geplante Mulde zu errichten. Inwieweit ein Anschluss an den Vorfluter erforderlich ist oder das aufgehaltene Wasser allmählich versickern kann, ist noch zu untersuchen. Technische Lösungen sind vorhanden.
Auf der Südseite des Struthweges befindet sich ein Graben der der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem oberhalb liegenden Gelände dient. Da der Graben zwischen Straße und angeschlossenen Baugrundstücken liegen wird, ist eine Verrohrung oder Verlegung notwendig. Die Verlegung des Gra-

bens und der Anschluss an den Vorfluter sind im Zusammenhang mit dem oben dargestellten Abflussgeschehen bei Starkregen zu sehen. Eine entsprechende Planung ist im Zuge der Erschließungsplanung zu erstellen.

Elektroenergie

Die Energieversorgungsleitungen sind unterirdisch im Straßenraum zu verlegen. Zu den jeweiligen Hausanschlüssen sind zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen Vereinbarungen zu treffen. Die im Struthweg vorhandene Mittelspannungsfreileitung überspannt geplante Baugrundstücke. Deshalb muss sie auf ca. 170 m Länge außerhalb der Grundstücke in die Erde verlegt werden.

Die Straßenbeleuchtung ist vorhanden und kann im Zuge der Erschließung ergänzt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt ortsüblich.

Der Baugrund wurde bisher nicht untersucht.

12. Verfahren

Der Bebauungsplan liegt als Entwurf einschließlich der Begründung vor. Ein Grünordnungsplan wurde auf Grundlage des Entwurfs bearbeitet. Der mit der Satzung möglich werdende Eingriff in Natur und Landschaft wurde entsprechend des Thüringer Bilanzierungsmodells bewertet und Kompensationsmaßnahme ermittelt[3]. Die Kompensationsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist der Begründung beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird dem Stadtrat zur Billigung und Beschlussfassung zur Auslegung vorgelegt. Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Suhl,20.07.2023

P. M. Schmidt
Freier Architekt für Stadtplanung

[3] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan, P. M. Schmidt, 2023